Book No. :- 1 Deed No. 16703

Serial No. 19746

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये सत्यमेव जयते Rs. 500

INDIA NON JUDICIAL

बिहार BIHAR 365 285 500/- 274734

Serial No. 19746 Deed No. 16703

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 29/05/2012 by Ashok Prasad
A Stamp Duty of Rs. 260500/- and other Fees of Rs. 979/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 16703 in Book No. 1, Volume No. 304 on pages from 486 to 502 and has been preserved in total 17 pages in C.D. No. 48 / Year 2012

SCANNED

बिहार सरकार

SCORE 3.0

Date: 29/05/2012 Token No: 20393 /2012

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

DIRECTOR

उन्नयन मनोबंधन

(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 29.5.12 को निष्पादित किया जा रहा है।



बिहार BIHAR

H 274735

(2)

(1) श्री अशोक प्रसाद,
(2) श्री आलोक कुमार एवं
(3) श्री अनुरंजन प्रसाद,

तीनों के पिता का नाम श्री नरेन्द्र प्रसाद, सभी निवासी- गोला रोड (बेली रोड), थाना- दानापुर, जिला-पटना, जिन्हें आगे जमीन मालिक के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकुल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधीकारी, निष्पादक, ~~प्रशासक हितबद्ध~~ उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे जिसको **प्रथम पक्ष** कहा गया है।

एवं

मेसर्स मौर्या विहार कन्स्ट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड, निबंधन कार्यालय- श्रीराम पथ, पश्चिमी पटेल नगर, पटना, द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर *श्री अमर कुमार,* पिता का नाम श्री अलख देव सिंह, ~~निवासी- श्रीराम पथ, पश्चिमी पटेल नगर, पटना~~ के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवलपर/भवन निर्माता निन्नयनकर्त्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

इत्यादि सम्मिलित है जो इसमें द्वितीय पक्ष के रूप में वर्णित है, के बीच सम्पादित हुआ है।

1. **यह कि जमीन मालिक मौजा–** दानापुर गोला रोड़, थाना – दानापुर, जिला – पटना थाना नं०– 21, तौजी नं०– 5403, खाता नं०–391, सर्वे प्लौट नं०–1597, (पी0) एराजी– 6 कट्ठा परती जमीन है, जिसपर स्वामी के रूप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जा में है।
2. **यह कि अनुसूची–1** यह कि इस लेख के कंडिका संख्या 5 में वर्णित समपति लेखकारी प्रथम पक्ष की मौरूसी सम्पत्ति है तथा लेखकारी प्रथम पक्ष खास हिस्से में संधि डिग्री के आधार पर मिला। उल्लेखनिय है कि लेख्यकारी प्रथम पक्ष में से अशोक प्रसाद ने अपने पिता स्व० नरेन्द्र प्रसाद वगैरह के विरूद्ध विभाजन वाद 144 सन् 2003 दाखिल किया। जिसका निपटारा संधि के आधार पर माननीय सव जज 1, दानापुर के न्यायालय द्वारा निष्तारित किया गया और संधि में स्वीकार होने कि तिथि से संधि में पक्षकार गण अपने–अपने हिस्से में पूर्ण स्वामित्व में चले आ रहे है। लेख्यधारी प्रथम पक्ष ने यह आश्वासन दिलाया है कि इस लेख्य में कंडिका संख्या 5 में वर्णित संपत्ति हर प्रकार के नुक्श हकियत से पाक–वो–साफ है तथा भविष्य में लेख्यकारी के स्थिति के कारण अगर निर्माण कार्य में बाधा उत्पन्न होता है तो वैसे परिस्थिति में लेख्यधारी (द्वितीय पक्ष) को यह हक प्राप्त होगा कि लेख्यकारी (प्रथम पक्ष) से हर्जाना दावी करने का हक प्राप्त होगा हर्जाना की राशी लेख्यधारी (द्वितीय पक्ष) द्वारा निर्माण कार्य एवं अनुबंध के निबंधिकरण में जो व्यय होगा उन सभी खर्चो का बैंक रेट से प्रचलित जरूरी व्याज के साथ वसुल करने का अधिकार लेख्यधारी (द्वितीय पक्ष) को होगा।
3. **लेख्य प्रकारः–** भूखंड विकसित करने हेतु विस्तारक के साथ अनुरोध।
4. **भूखंड पर मल्टीकम्पलेक्स** निर्माण पूरा होने पर कूल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत भूखंड मालिक का होगा एवं शेष भाग 50 प्रतिशत विस्तारक (द्वितीय पक्ष) का होगा।
5. **भूखंड का विवरण :–** कुल 6 कट्ठा (छः कट्ठा) परती जमीन (18.75) डिसमील अवस्थित बाकि मौजा– दानापुर गोलारोड, थाना– दानापुर, जिला–पटना, जिसका थाना नं०– 21, तौजी नं०–5403, खाता नं०–391, सर्वे प्लौट नं०– 1597, अवर निबंधन कार्यालय दानापुर, तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना है। थाना कोड= 109

जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है।

चौहद्दी

उत्तर – महेन्द्र प्रसाद प्रजापत्ति का परती जमीन।

दक्षिण – सहायक सड़क

MANURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

अमर कुमार 29/05/12

अनुरंजन प्रसाद 29/05/2012

आलोक कुमार 29/05/12

अशोक प्रसाद 29/5/12

पूरब – जमीन मालिको का मकान।

पश्चिम – किरण देवी का परती जमीन।

- लेख सम्पति का सरकारी मूल्य मो0 93,75,000 लाख रू0 (तीरानबे लाख पचहतर हजार रूपया) होता है कुल किमत 1,29,75,000 (एक करोड़ उन्नतीस लाख पचहतर हजार रूपया) पर स्टाम्प डियूटी का भुगतान किया जा रहा है।

6. यह कि नक्सा स्वीकृति के एक महीना के भीतर विकासकर्ता एवं भूखंड स्वामी अपने अपने हिस्से का निर्धारण कर लेगें एंव अपने हिस्से से संबंधित सहमति पत्र का 100 रू० का स्टॉम्प पर निष्पादन करेंगें।

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त जमीन पर भूकम्प अपरोधि बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहती है और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया है:–

1. प्रथम पक्ष गण यह घोषणा करते हैं कि यह भूखंड हर प्रकार के नुक्स हकीयत एंव स्वत्व दोष से मुक्त है तथा सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त है तथा इस भुखण्डपर पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं है। इस जमीन से संबंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में लम्बित नहीं है।
2. यह जमीन पुर्णतः बिक्री योग्य है और इस भूखंड बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष के सभी सदस्य यह भी घोषणा करते है कि वे इस भूखंड के निरंकुश स्वामी है तथा इन्हें बिक्री करने आदि का पुर्ण अधिकार प्राप्त है, परंतु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे है, न दान की है, न ही रेहन रखा है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।
3. यह कि प्रथम पक्ष इस एग्रीमेंट के निषपादन एंव निबंधन के पश्चात स्टाफ इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सहायता प्रदान करेंगें तथा व्यय द्वितीय पक्ष करेंगे।
4. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) इस मनोबंध खाना संख्या 5 में वर्णित सम्पति पर उपर्युक्त शर्तो के अनुसार निर्माण कार्य करने को सहमत है। इस अनुबंध की तिथि से इस निर्माण कार्य में जो भी खर्च होगा उस खर्च को विकासकर्ता पूर्णरूपेन वहन करेंगें।
5. यह कि द्वितीय पक्ष प्रस्तावित बहुमंजिला भवन का नक्शा नगर निगम से अपने खर्चो पर पास करवायेगें।
6. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) एवं भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) फ्लैटों का बँटवार नगर निगम से नक्शा पारित होने के बाद दोनों के हिस्सों के अनुसार सभी तल्लों पर एवं सभी दिशाओं के आधार पर कर लेगें। इसके अनुसार हीं विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) को 50 प्रतिशत तथा

भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) को 50 प्रतिशत मिलेगा। इसके बाद दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से के फ्लैटों के बिक्री आदि संबंधित कार्य करने के लिए स्वतंत्र होगें।

7. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) निर्माण कार्य पुरा करने के बाद पूर्ण निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत भूखण्ड स्वामी प्रथम पक्ष को पूर्ण रूप से विकसीत कर हर सुविधा के साथ सौपेंगे तथा शेष हिस्सा 50 प्रतिशत क्षेत्रफल विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) का होगा। निर्माण से बचे भाग पर दोनों पक्षों का समान हक होगा तथा कोई पक्ष खाली हिस्से को किसी भी प्रकार से अवरोधित नहीं करेगा।
8. यह कि भूखण्ड स्वामी को हिस्सा उपरोक्त अनुपात से पार्किंग क्षेत्र के क्षेत्रफल का 50 प्रतिशत एवं विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) को 50 प्रतिशत हिस्सा होगा।
9. यह कि पुर्ण निर्मित भवन क्षेत्र का आकलन नगर निगम के नियम के अंतर्गत विनिश्चित समझा जायेगा। अगर निर्माण अवधि तक भविष्य में नगर निगम के नियम तथा विनियमन में किसी प्रकार का बदलाव आता है तो उसके अनुसार ही निर्माण कार्य होगा।
10. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) नगर निगम से नक्शा पास होने की तिथि से **2 वर्ष 6 महीने** के अन्दर निर्माण कार्य पुरा करेंगे। पुरा नहीं होने पर 6 महीना का अतिरिक्त मोहलत और दिया जायेगा।
11. यह कि भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) और विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) बिहार अर्पाटमेंट ऑनरशिप एक्ट के अनुसार अपने–अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे।
12. यह कि भविष्य में यह बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगम निगम से पुर्व में बने बहुमंजिल से उपर निर्माण करने की स्वीकृती मिलती है तब दोनों पक्षो की पुर्ण स्वतंत्र सहमति के उपरान्त ही अतिरिक्त निमार्ण कार्य होगा तथा इसमें दोनों पक्षों को उसी प्रकार अतिरिक्त निमार्ण में 50 प्रतिशत प्रथम पक्ष को तथा 50 प्रतिशत द्वितीय पक्ष को होगा इस निर्माण में जो भी खर्च आएगा वह द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।
13. यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) पहले भूखण्ड स्वामी का हिस्सा का 50 प्रतिशत निमार्ण सभी सुविधाओं के साथ विकसीत कर निर्धारित अवधि के अन्दर सौंप देंगे तथा अपने हिस्से के 50 प्रतिशत के निर्माण में द्वितीय पक्ष द्वारा देरी होगी तो उसमें प्रथम पक्ष कोई आपत्ति नहीं होगा। प्रथम पक्ष को समय अवधि के अन्दर 50 प्रतिशत निर्माण सभी सुविधाओं के साथ विकसित कर नहीं मिलने पर प्रति फ्लैट 6000/– रू० प्रतिमाह हर्जाना के रूप में भुगतान करेंगे।
14. प्रथम पक्ष के सभी सदस्यगण मिलकर सामुहिक रूप से इस भुखण्डपर इस विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) द्वारा भवन निर्माण कराने हेतु स्वीकृत होने वाले वास्तुकला पर आधारित नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे तथा प्रस्तावित नक्शा इस दस्तावेज के साथ संलग्न रहेगा तथा इस उन्नयन मनोबेध का एक अंश रहेगा।

अमर कुमार 29/05/12

अनुंजन प्रसाद 29/05/2012

आलोक कुमार 29/05/12

अशोक प्रसाद 29/5/12

SURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

15. यह कि प्रथम पक्ष तथा उनके उत्तराधिकारी निर्माण अवधि में कार्य का निरिक्षण कर सकते है और गुणवत्ता एवं नियमों के पालन के ओर पारित नक्शा के आधार पर काम हो रहा है या नहीं इसे इंगित करने का अधिकार हमेशा होगा।

16. यह कि इस एकरारनामा के तहत उभय पक्ष एक दुसरे को यह भी विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित योजना प्रारूप के अनुसार कुल सुपर निर्मित क्षेत्रों में प्रस्तावित सुविधाओं के साथ छत, सीढ़ी, बालकोनी, फ्लैटों का उपयोग एवं उपभोग उनके क्रमशः हिस्सों पर स्वयं अथवा उत्तराधिकारी अथवा प्रतिनिधि या खरीददार वगैरह अथवा सोसाइटी के लिए स्वतंत्र होंगे।

17. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानुनी प्रक्रिया को पुर्ण करने का अधिकार होगा। जिससे की प्रस्तावित योजना का कार्यन्वयन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पुँजी का कुल समावेश द्वितीय पक्ष स्वयं करेंगे। पुँजी मुहैया हेतु हिस्से से बँटवारा के बाद द्वितीय पक्ष के हिस्से के खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने बुकिंग कार्य/आर्थिक उगाही सिर्फ निर्माण होने वाले अपने हिस्से 50 प्रतिशत क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखण्ड अथवा प्रथम पक्ष का 50 प्रतिशत हिस्सा विकासकर्ता बन्धक नहीं रखेंगे।

18. यह कि प्रथम पक्ष उन सारे कागजातों पर अपना हस्ताक्षर कर देंगे जो उनके पुर्ण स्वामित्व को दर्शाने के लिए विधि सम्मत समझा जायेगा या प्रस्तावित भवन/भवनों के निर्माण के नक्शे के अनुमोदन के लिए संबंधित अधिकारियों के लिए विधि सम्मत हो।

19. किसी भी अपरिहार्य (किसी भी प्रकार का कानूनी अड़चन आने पर) कारणवश अगर निर्माण कार्य अवरोधित होता है तो प्रथम पक्ष के सदस्यगण को द्वितीय पक्ष के सदस्यगण से किसी भी रूप में हर्जाना माँगने का हक नहीं होगा।

20. यह कि सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे– रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठीकेदार आदि का नियुक्ति विकासकर्ता को अपने खर्च पर करने के लिए प्रधिकृत किया जाता है तथा समय–समय पर प्रथम पक्ष से राय विचार भी करेंगे।

21. यह कि बहुमंजिला इमारत योजना प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य के लिए सिमेन्ट, औजार ईट, विद्युत कनेक्सन लोहा आदि अन्य कार्य हेतु संबंधित पदाधिकारियों के पास आवेदन विकासकर्ता कर सकता है।

22. यह कि द्वितीय पक्ष अपने 50 प्रतिशत हिस्से का एग्रीमेन्ट निर्विवाद विक्रय पत्र, आवंटन, किरायानामा आदि अभिलेख हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन करेंगे एवं द्वितीय पक्ष अपने हिस्से से संबंधित कोई भी अभिलेख निष्पादति करने के अधिकारी होगें। इस पर प्रथम पक्ष का कोई हस्तक्षेप नहीं होगा।

23. यह कि द्वितीय पक्ष के खरीदार को ऋण आदि की व्यवस्था करने में यदि प्रथम पक्ष की आवश्यकता पड़ती है तो इसमें प्रथम पक्ष कोई

Amit Kumar 29/05/12

अनुरंजन प्रसाद 29/05/2012

आलोक कुमार 29/05/12

अशोक कुमार 29/5/12

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

आपत्ति नहीं करेंगे। आवयकता पड़ने पर प्रोजेक्ट ऋण भी द्वितीय पक्ष ले सकते है। इस ऋण की देनदारी द्वितीय पक्ष या उनके खरीदार या उनके उत्तराधिकारी पर होगा। इसमें प्रथमपक्ष की कोई जवाबदेही नहीं होगी।

24. यह कि भूखण्ड से संबधित मुल दस्तावेज प्रथम पक्ष के पास सुरक्षित रहेगा द्वितीय पक्ष को कार्यालय में उपयोग हेतु फोटोकॉपी दिया जायेगा। द्वितीय पक्ष को आवश्यकता पडने पर प्रथम पक्ष निर्नानाधिण स्थल का मुल दस्तावेज द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करा देंगे ताकी द्वितीय पक्ष उसे किसी कार्यालय या किसी संस्थान में दिखा सके तथा पुनः इसे सुरक्षित मूल प्रति प्रथम पक्ष को लौटा देगें।
25. यह कि प्रस्तावित योजना के तहत भूखण्ड पर निमार्ण कार्य की प्रारूप की स्वीकृति नगर निगम के द्वारा होने के बाद नगर निगम के नियम से निर्माण किया जायेगा एवं यदि प्रस्तावित योजना से ज्यादा एरिया का निर्माण कार्य किया जायेगा तो इसके विरूद्ध दंड राशि द्वितीय पक्ष को वहन करना पड़ेगा।
26. उभय पक्षों के बीच यह भी सहमति प्रदान की गई है कि निर्मित क्षेत्रों का स्थानान्तरण क्रेता को सरकारी खर्च स्टाम्प डयुटी खर्च एवं कोर्ट खर्च एवं रजिस्ट्रेशन खर्च का वहन खरीदार करेंगे।
27. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न होगा तो भूस्वामी एवं विकासकर्ता के बीच निष्पक्ष एव स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आरबिट्रेशन एण्ड कोंसिलिएशन एक्ट 1996 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा या स्थानीय न्यायालय में मामला दायर कर दिया जायेगा।
28. यह कि कार्य पुरा होने के बाद विकासकर्ता और प्रथम पक्ष के द्वारा एक एसोसिएशन सभी सदस्यों का बनाया जायेगा। इस एपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य इस एसोसिएशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख–रखाव एवं देखभाल करेंगे।
29. भूखण्ड स्वामी अपने हिस्से का इन्टरनल डिजाईन, स्पेसिफिकेशन एवं कन्सट्रक्शन मेटेरियल निर्माण कार्य के दौरान बिना अतिरिक्त खर्च का बदल सकते है तथा निर्माण के पश्चात विकासकर्ता के सहमति से अपने खर्च पर बदल सकते है।
30. यह कि प्रथम पक्ष इस विलेख के निष्पादन के साथ द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर वास्तविक रूप से कब्जा दखल प्रदान करता है तथा उक्त भूमि पर बहुमंजिला भवन/भवनों का निर्माण द्वारा भू–सम्पदा के विकास के लिए उक्त भुमि का अधिकार सौंपता है। जिससे फ्लैटस कार रखने की जगह निहित है (उभय पक्षों के लिए) तथा जिसमें प्रथम पक्ष को निर्मित भवन के हिस्से तथा पार्किंग की जगह को छोड़कर ही द्वितीय पक्ष को अपने हिस्से के निर्मित भवन क्षेत्र में से किसी आने वाले खरीदार को बेचने का अधिकार होगा।
31. यह कि द्वितीय पक्ष यह स्वीकार करता है और वचन बद्ध है कि प्रथम पक्ष को उक्त भुमि पर निर्मित भवन-क्षेत्र के उसके हिस्से पर जो इस

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD

एकरारनामा के द्वारा उसे प्राप्त है उसपर प्रथम पक्ष के पुर्ण अधिकार स्वत्व, स्वामित्व एवं हित बरकरार रहेगा और वह निर्मित भवन क्षेत्र किसी को बेचने, पट्टा पर देने, दान देने या निबंधन करने किसी प्रकार से लिख देने या हस्तान्तरित कर दने का हक उनके हिस्से 50 प्रतिशत में होगा जिस प्रकार जैसा वे उचित समझे कर सकते है। उसमें द्वितीय पक्ष को कोई उजुर वो एतराज नहीं होगा। उसी तरह द्वितीय पक्ष को भी यह अधिकार होगा और वह भी पुर्ण अधिकार स्वत्व और स्वामित्व अपने हिस्से के निर्मित भवन क्षेत्र पर रखता है और वह भी हिस्से बँटवारा के बाद अपने हिस्से 50 प्रतिशत के निर्मित भाग को किसी से बेचने, प्रस्तावित योजना के तहत निर्माण कार्य के दौरान किसी तरह का त्रुटि से हुए नुकसान पुर्ण रूपेन जिसमें दावि बिल्डर द्वितीय पक्ष की होगी। बन्धक रखने, पट्टा देने, का उसी तरह जैसे द्वितीय पक्ष उचित समझे करने के लिए अधिकृत है और अपने–अपने हिस्से के विक्रय से प्राप्त लाभ को प्राप्त कर दोनों पक्ष अपने–अपने जिम्मे रखने का अधिकारी है।

32. यह कि दोनों पक्ष के बीच यह भी तय पाया कि द्वितीय पक्ष यदि यह पाता है कि प्रथम पक्ष स्वतंत्र में उक्त भूमि के निश्वत कोई खामी है और प्रथम पक्ष उस सुचना को छिपा लिये है या उक्त भूमि पर सरकार का लोक प्रशासि निकाय या पर्षद का किसी तरह का नोटिस एकरारनामा निष्पादन के दिन तक या कोई पूर्व कार्रवाई या कार्यवाही लम्बित है जिसे द्वितीय पक्ष को विकास कार्य में बाधा या रोक दिया जाता है तो उस हालात में द्वितीय पक्ष इस एकरारनामें को निरस्त करने का अधिकार रखता है। और सारे खर्च जो भूमि के विकास भवन निर्माण साथ ही बैंक रेट से प्रचालित जरूरी ब्याज के साथ वसुल करने का भी अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा। यदि किसी कारणवश एकारनामा निरस्त हो जाती है तो द्वितीय पक्ष विकासकर्ता का 50 प्रतिशत कि दावेदारी खत्म हो जायेगी।

33. यह कि द्वितीय पक्ष अगर जरूरी समझता है तो भूमि विकास एकरारनामा के पुर्व किसी प्रकार का बनावट/निर्माण जो उक्त भुमि पर अवस्थित हो उसे तुरंत हटा सकता है। भवनों का नक्शा, भु–स्वामी द्वारा हस्ताक्षरित दुसरे कागजात शपथ–पत्र वगैरह पटना नगर निगम या अनुमति प्रदान करने वाले समक्ष अधिकारी को द्वितीय पक्ष सौंप सकता है। समक्ष पदाधिकारी से अनुमति प्राप्ति के बाद उक्त अनुमोदित नक्शे के आधार पर निर्माण कार्य शुरू कर सकता है। यदि किसी कारणवश द्वितीय पक्ष अपने आपको दिवालीया घोषित करता है तथा पूर्ण रूप से इस कार्य से अलग होना चाहता है। तो उसकी इस परियोजना में 50 प्रतिशत की दावेदारी खत्म हो जायेगी तथा उस तिथि तक भवन निर्माण में हुई खर्च का हर्जाना लेने की दावेदारी खत्म हो जायेगी।

अमर कुमार 29/05/12

अनुंजन प्रसाद 29/05/2012

आलोक कुमार 29/05/12

अशोक प्रसाद 29/5/12

MANURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT LTD

अमर कुमार

DIRECTOR

34. यह कि एग्रीमेन्ट में दिये गये प्रावधानों के अनुसार भू–स्वामी के द्वारा प्राधिकृत कार्यों, क्रियाकलापों, वसीका निष्पादनार्थ विकासकर्ता को दिया जाने वाला अधिकार :–

(क) प्रस्तावित योजना के प्रारूप के तहत नई योजनाओं में भवन निर्माण कार्य के लिये तैयारी करेंगे। उसका सुधार करेंगे तथा सभी तरह के योजना प्रारूपों की तैयारी विधि संगत करने का अधिकार व सभी आवश्यक क्रिया–कलापों की स्वीकृति संबंधित विभागों से करवाने कि जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष की होगी तथा समय–समय पर प्रथम पक्ष से भी विचार–विमर्श करेंगे।

(ख) सभी संबंधित व्यक्ति विशेष जैसे योजना रचनाकार, अभियंता, सर्वेयर, ठेकेदार इत्यादि की नियुक्ति करने के लिए प्राधिकृत किये जाते है।

(ग) अपने हिस्से में किसी तरह का एग्रीमेन्ट टू सेल, निर्विवाद .....

विकय पत्र अथवा भवनों को आवंटित करने किरायानामा, पट्टा अभिलेख देने हेतु वांछित राशि लेकर उक्त अभिलेखों का निष्पादन प्रथम पक्ष अपने हिस्से का तथा द्वितीय पक्ष अपने हिस्से का करेंगे एवं उक्त अभीलेखों का निष्पादन की जानकारी दोनों पक्षों को होना आवश्यक है।

(घ) उन सभी कार्यों के लिये विकासकर्ता स्वतंत्र होंगे जिसके द्वारा आवंटन और विक्रय हेतु विकासकर्ता को अपने हिस्से में आवंटित निर्मित क्षेत्र के एवज में विक्रय संबंधित प्रक्रियाओं के लिये कागजातों का निष्पादन करेंगे।

(ड०) इसी प्रकार विकासकर्ता अपने हिस्से कि निर्मित क्षेत्र में अपना स्वत्वधिकार सुरक्षित करेंगे।

(च) भूखण्ड स्वामी के नाम पर आवंटित हिस्सा सुपर निर्मित क्षेत्र पर हक और वर्चस्व सुरक्षित होगा एवं रहेगा। यह प्रावधान उनके उत्तराधिकारी को भी लागू होगा।

(छ) विकासकर्ता आस – पडोस के दुसरे भुखंड को इसके साथ सम्मिलित करके निर्माण या विकास करना चाहे तो कर सकते है लेकिन प्रथम पक्ष से विचार विमर्श एवं सहमती के पश्चात् करेंगे।

(35) विकासकर्ता बहुमंजिला भवनों के निर्माण कार्य सुचारू रूप से करने के लिये अपना पुंजी लगाते हुए अपनी जबाबदेही का निर्वहण करते हुए इस एग्रीमेन्ट के प्रावधानों के अनुसार निम्नलिखित कार्य करेगें जिस सहमति भू–स्वामी ने दे दी है।

किसी भी तरह के नोटिस वगैरह अथवा कोई अन्य कानुनी प्रक्रियाओं के अन्तर्गत, सुचना को किसी न्यायालय द्वारा यदि प्रेषित किया जाता है तो उसे स्वीकार कर स्वयं को बतौर भू–स्वामी का प्रतिनिधत्व किसी भी न्यायालय, मजिस्ट्रेड जुडिसियल एवं ट्रिबुनल अथवा किसी अन्य के संबंध में अपना पक्ष रखेगें और किसी तरह का सुट/केस तथा कोर्ट के अन्य प्रक्रियाओं में भाग

BHAGIRATH VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

लेने का अधिकार होगा। साथ ही उसके लिए वकालतनामा अर्जी दावी, सबाल–जवाब एवं रिज्वाइंडर देने का अधिकारी होगें और अपना दावा हकियत संबंधित भी पेश करेंगे। उसके लिए आवेदन पत्र शपथ–पत्र व अन्य कागजातों पर अपना हस्ताक्षर करेंगें।

(36) भू–स्वामियों से संबंधित टाईटिल संबंधित नुक्स होने पर या निर्माण कार्य बाधित होने पर इसका दोष यदि भू–स्वामी के कारण हुआ तो ऐसी परिस्थिति में भूस्वामी उस विवाद का जल्द से जल्द निपटारा करायेगे। विवाद निपटारा नहीं होने के स्थिति में विकासकर्ता को इस एग्रीमेन्ट को निरस्त कर निर्माण कार्य लागत एवं निबंधन राशि. व अन्य खर्च की पूँजी को बैंक ब्याज के साथ भूस्वामी से क्षति पुर्ति के रूप में प्राप्त करने का कानूनी अधिकार प्राप्त होगा।

(37) यह कि विकासकर्ता (द्वितीय पक्ष) भूस्वामी (प्रथम पक्ष) को हर 1361 वर्ग फीट भुमि के एवज में 600000/–रू० देंगे कुल राशि भुखण्ड के नापी के आधार पर तय होगा यह राशि तीन किस्तों में विकासकर्ता चेक द्वारा भूस्वामी को भुगतान करेंगे।

प्रथम किस्त – 1200000/– (बारह लाख) एकरारनामा के निबंधिकरण के तिथि को रेखाकिंत चेक द्वारा भुगतान करेंगे।

दुसरा किस्त – 1200000/– (बारह लाख) भुमिपुजन के दिन रेखाकिंत चेक द्वारा भुगतान करेंगे।

तीसरा किस्त – शेष राशि जो भूखण्ड नापी के अनुसार तय होगा की अदायगी प्रथम मंजिल के छत के ढलाई के समय रेखांकित चेक भुगतान करेंगे।

परन्तु अगर लेखकारी (प्रथम पक्ष) के स्वत्व दोष के कारण निर्माण कार्य बाधित होता है या कानुनी दावो की जानकारी होती है तो लेख्यधारी (द्वितीय पक्ष) उपरोक्त राशि देने में रोक लगा देंगे, परन्तु इसका कुप्रभाव अनुबंध पर नहीं पडेगा तथा समस्या के समाधान के ततपश्चात उपरोक्त शेष पुर्ण राशि एक मुश्त देय होगी।

भूखण्ड स्वामी के द्वारा की गयी घोषणा :–

(क) यह कि उपरोक्त भूखंड स्वामी या भू–स्वामियों की सम्पति है एवं उनका दखल कब्जा शांतिपुर्वक तरीके से है तथा वे निर्विवाद रूप से उनका स्वामित्व है। सभी तरह के ऋणभारों से विमुक्त है तथा सभी तरह से पाक व साफ है तथा टाईटिल संबंधित किसी भी तरह का नुक्स नहीं है एवं किसी भी तरह के दीवानी एवं फौजदारी मामलों अथवा भुमि हदबन्दी कानून के अन्तर्गत अधिग्रहण

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

नहीं किया गया है और न किसी तरह का ऋण मुहैया के लिये रखा गया है। यह भी घोषित किया जाता है कि उक्त मुल भुखण्ड का पट्टा किराया लाइसेन्सी अथवा बंदोवस्ती उपहार स्वरूप किसी अन्य विशेष को सरकारी या गैर सरकारी संस्थाओ को भी नहीं दिया गया है। अगर किसी तरह का नुक्स पाया जायेगा तो यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निरस्त करने का अधिकार द्वितीय पक्ष को होगा। और उसमें लागत (एग्रीमेन्ट निर्माण कार्य एवं अनुबन्ध के निबंधिकरण में जो भी राशि खर्च होगा) भी प्रथम पक्ष को बैंक ब्याज के साथ देना होगा।

(ख) भूस्वामी की घोषणा यह भी है कि उनके भूखण्डों के विरूद्ध पटना क्षेत्रिय विकास प्राधिकार, नगर निगम, भूमि हदबन्दी कार्यालय तथा अन्य किसी तरह के सरकारी गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के ~~द्वारा उक्त~~ भूखण्डों के अंश या पुर्ण भाग के लिये किसी तरह की अधिसुचना प्रेषित नहीं की गयी है।

(ग) भू–स्वामी ने यह भी घोषित किया है कि उनके दखल कब्जे वाली प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई हकीयत दावा सम्पति अधिग्रहण अटैचमेन्ट संबंधित अध्यादेश, सुचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा किया गया है अथवा टैक्स संबंधित आयकर या विक्रय कर राजस्व अधिकारीयों द्वारा सम्पति के पूर्ण या अंश भाग के लिये किसी भी तरह की अधिसुचना जारी नहीं की गयी है।

(घ) किसी भी दिवानी या फौजदारी न्यायालय के द्वारा कुर्की, जब्ती अथवा सम्पति अधिग्रहण के लिये या किसी दावों या दावा विशेष के लिये न्यायालय का फैसला अथवा डिग्री यथावत स्थिति बहाल करने का आदेश या मामला लम्बित नहीं है एवं दीवालिया संबंधित सुचना न्यायोचित आदेश को पारित नहीं गया है।

(ङ०) भुखण्ड स्वामी यह भी घोषणा करते है कि कोई भी व्यक्ति या दावेदारी या हकदार उनके फरीकैन का सम्पति, हिस्सा, दावा टाईटिल वगैरह उक्त भूखण्ड के दावा पूर्ण रूपेण या अंश भाग पर नहीं है या न तो हिन्दु अविभाजित परिवार की सम्पति है न ही साझेदारी सम्पति है। सम्पति सभी प्रकार के विघ्न, प्रतिबंध, भार एवं बाध आदि से पुर्णतय मुक्त एवं साफ है। और अगर कोई दावा आता है तो वह प्रथम पक्ष अपने 50 प्रतिशत के हिस्से से देगें। द्वितीय पक्ष का 50 प्रतिशत हिस्सा सुरक्षीत रहेगा।

(च) यह कि भू–स्वामी के द्वारा यह भी विश्वास दिलाया गया है कि उक्त भुखण्ड के किसी भी पूर्ण या अंश भाग के लिये बैय बेयाना, एग्रीमेन्ट टू सेल अथवा सम्पति का स्थानान्तरण किसी भी व्यक्ति विशेष को उपहार या वसीयत द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है और न तो किसी साझेदार या परिवार के किसी भी फरीकैनों का हिस्सा है। अगर हिस्सेदार खड़ा होता है तो प्रथम पक्ष अपने 50 प्रतिशत के हिस्से में से उसे देगें।

(1) यह कि वर्णित घोषणा के आधार पर भुस्वामी के द्वारा यह भी घोषणा किया जाता है कि यदि कोई विकास कार्यो में उनकी तरफ से बाधाएं या नुकसान

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

पहुँचाता है तथा भूमि संबंधित बाधायें पायी जायेगी तो उन सभी बाधाओं को दुर करने के लिए अपने खर्च से पूरा किया जायेगा। साथ ही विकासकर्ता के साथ या विकासकर्ता के द्वारा निष्पादित हर तरह के वसीकाओं के लिये अपनी प्रतिबद्धता एवं जबाबदेह होगें।

(2) भूखण्ड स्वामी सभी मूल कागजातों को किसी वित्तीय संस्थान द्वारा विकासकर्ता को दिये गये ऋण आवेदन की संपुष्टी में प्रस्तुत करने का वादा करते है।

(3) भूखण्ड स्वामी के भुखण्ड पर विकासकर्ता के द्वारा निर्मित किये गये क्षेत्रों के लिए भूखण्ड स्वामी के सम्पति के दावेदार अथवा किसी व्यक्ति विशेष अथवा दावा करने वाले तथाकथित भुखण्ड स्वामी के लिये, उनके अधिकारों के लिये, निर्मित क्षेत्र पर किसी भी तरह का दावा का जबावदेही भूखण्ड स्वामी का होगा तथा साथ ही देन–दावों का निराकरण के लिये भूखण्ड स्वामी जिम्मेवार होंगे।

(4) यह कि इस एग्रीमेन्ट के निष्पादन के पहले भूखण्ड पर किसी प्रकार का बकाया राशि या टैक्स आदि यदि हो तो उसकी जबाबदेही भूखण्ड स्वामी की होगी। इसके लिए विकासकर्ता जबाबदेह नहीं होगें।

(5) यह कि भूखंड से संबंधित किसी प्रकार की अनापत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यक्ता हो तो भूखंड स्वामी उसे उपलब्ध करायेंगे।

(6) एपार्टमेंट का नाम 'नरेन्द्र विला' होगा।

यह कि सभी न्यायिक मामलों का निपटारा पटना अधीन न्यायालयों से किया जायेगा।

इस एकरारनामा की एक प्रति बनाई गयी है। साक्ष्य के रूप में आज दिनांक..... 29 मई वर्ष 2012 ई० को एकरारनामा के सहमति में निम्नलिखित गवाहों के मौजुदगी में अपना–अपना हस्ताक्षर बनाकर एकरारनामा को निष्पादित करते है।

अशोक प्रसाद 29/5/12

आलोक कुमार 29/05/12

अनुरंजन प्रसाद 29/05/2012

तहरीर तारीख :–

गवाहगण का हस्ताक्षर :–

1- चन्द्रमा कुमार सिंह
स्व. रामदास सिंह
आदर्श कॉलोनी,
पटेल नगर, पटना
रंजन कुमार
पिता श्री निवास सिन्हा
उषा कुंज, रोड नं० 5
पुनाईचक, पटना-23

भूखण्ड स्वामी का हस्ताक्षर

अमर कुमार
29/05/12

विकासकर्ता का हस्ताक्षर

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
DIRECTOR

स्पेसिफिकेशन

1 स्ट्रक्चर :– आर० सी० सी० भूकम्परोधी

2 प्लास्टर :– 1/2 इंच प्लास्टर (1:6) दिवाल एवं (1:4) सीलींग पी० ओ० पी० किया हुआ

3 दरवाजा :– चौखट, सखुआ, 32 एम० एम पैनल डोर के साथ

4 खिड़की : – सखुआ चौखट, गम्हार का पल्ला, लोहा ग्रील के साथ

5. दिवार :– (ए) अंदर फिनीशिंग वालपुटी (डबल कोट) एवं प्लास्टीक पेन्ट

(बी) बाहर फिनीशिंग वालपुटी (डबल कोट) एवं वेदर कोट वाटर प्रुफ

6 सतह :– बोर्डर (ग्रीन मार्बल) के साथ ग्रेनाईट पोलिस, (डुमरी 4X6) मीनिमम/आशपुर/राजकोट

7 किचेन :– प्लेटफार्म ग्रेनाइट
सतह – मार्बल (डुमरी 4X6) मीनिमम, आशपुर/राजकोट ग्रेनाईट पौलिस के साथ।

सिंक – स्टील

दिवाल – स्लैब के उपर 2 फीट उँचाई तक ग्लेज टाईल्स

8 स्नानघर :–

सतह – मार्बल (डुमरी 4x6) मीनिमम/आशपुर/राजकोट

दिवाल – 7 फीट उँचाई तक ग्लेज टाईल्स सोमानी हाई लाइट1x2 साईज/कजरिया, सोमानी

सेनेटरी – भारतीय /पश्चिमी टायलेट पेन

फिटींग – स्टील प्लेटेड सी० पी० फिटीग आई० एस० आई० मार्का का

9 विद्युत वायरिंग :– (क) कॉपर कन्डक्टर प्लास्टिक कॉरडे तार (हैवेल्स का या अन्य आई.एस.आई. मार्क)

(ख) पावर प्लक मास्टर बेडरूम तथा ड्राइंग रूप में

(ग) केबुल प्वाईट तथा टेलीफोन प्वाईट मास्टर, ए.सी पोईन्ट, इटरकोन बेडरूम तथा ड्राइंग रूम में।

(घ) आवश्यक लाइट तथा पंखा का प्वाइंट

(ड) विद्युत मिटर पैनल के साथ।

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 260500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 1000/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 260479/-

Registration Fee

FEE PAID										
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	LI	0
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LII	0
	A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25
	A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54
	B	0	H1a	0	J2	0	LI	0		
									TOTAL-	479

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 979

Registering Officer
Patna

Date: 29/05/2012

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 29th May 2012 by Ashok Prasad of S/O-Shri Narendra Prasad by profession Others. Status - Executant

अशोक प्रसाद 29/5/12

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:29/05/2012**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dhananjay Kr. Singh' age '48' Sex 'M', 'S/O-Late Ram Das Singh', resident of 'Co-Operetive Colony, Patel Nagar, Patna, Adarsh Colony, Patel Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 29/05/2012

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 ,Volume No. 304 on pages on 486 -502 , for the year 2012 and stored in CD volume No. CD-48 year 2012 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Office
Patna

Date : 29/05/2012

Token No. : 20393 **Year : 2012** **S.No. : 19746** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 16703**

(F)

MADHUVA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

Serial No. 10431 Circle:-:Danapur Book No. 1 Deed No. 11549

Deed No. 11549

Serial No. 10431

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **24/07/2019** by **Anita Prakash**
A stamp duty of Rs. **288500**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **11549** in Book No. **1**, Volume No. **236** on pages from **232** to **243** and has been preserved in total **12** pages in C.D. No. **37** / Year **2019**

Signature with Date
(**Aparna Shi**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 7/08/2019 Token No: 10965 /2019

2- 10965/19

Scanned by

रोक सूची/असंशय पंजी/चेक लिस्ट से मिलान किया
हस्ताक्षर

(डेवलपमेंट एग्रीमेंट)

यह इकरारनामा (एग्रीमेंट) आज दिनांक-24.07 2019 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

1.श्रीमती अनीता प्रकाश पति स्वर्गीय कैलाश प्रसाद, **2.उर्मिला देवी,** पति स्वर्गीय नरेन्द्र प्रसाद, दोनो का निवास स्थान-गोला रोड आवास सं0-156, संत कैरेन्स स्कूल के सामने, थाना एवं पत्रालय-दानापुर, जिला- पटना, पिन कोड-801503, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक भू-स्वामी (प्रथम पक्ष)।

(प्रथम पक्ष)

("भू-स्वामी" प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भू-खण्ड स्वामी से/भू-खण्ड स्वामी के भू-खण्ड से विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

1.PAN-BEOPP0614[illegible] Mob.No.9113445921
2.PAN-ANCPD6938[illegible] Mob.No.9472208988

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
Director

अनीता प्रकाश 24/07/19

उर्मिला देवी 24/07/2019

दस्तावेज जाचाँ
हस्ताक्षर

"दस्तावेज में वर्णित भू-खण्ड का मालवार स्वामित्व से प्रमाणित MVPL को अनुरक्षण है तथा इसका प्रमाण पूर्णतः निबुधन एवं अन्य शुल्क [illegible] लिया गया है।

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

एवं

मेसर्स मौर्य विहार कन्सट्रक्शनस प्रा.लि., (M/s MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PRIVATE LIMITED) एक कम्पनी जो कम्पनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है,जिसका निबंधन संख्या- U45200BR2011PTC016875 जिसका पंजीकृत कार्यालय- ''बचपन हाउस'' हनुमान पथ, पश्चिमी पटेल नगर, पटना-800023, द्वारा प्रबंध निदेशक-श्री अमर कुमार पिता स्वर्गीय अलख देव सिंह, निवासी-हनुमान पथ, पश्चिमी पटेल नगर, पटना- 800023, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक ''बिल्डर'' या ''डेवेलपर्स''

(द्वितीय पक्ष)

(यहाँ ''द्वितीय पक्ष'' से अभिप्राय यह हैं कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से हैं सम्मिलित किया जाता है)

PAN-AAHCM1728P Mob.No.9113381463

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष नीचे अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के भू-स्वामी हैं एवं वर्णित भूखण्ड, भू-स्वामी का खानदानी वो मौरूसी सम्पत्ति था जो स्वत्व बँटवारा वाद संख्या-144/2003 में सब जज-VI दानापुर के द्वारा पारित जय-पत्र के माध्यम से प्राप्त हुआ है। उक्त जय पत्र दिनांक-06.04.2019 संयुक्त संधि पत्र के आधार पर न्यायालय के द्वारा पारित किया गया है। प्रथम पक्ष अपने-अपने हिस्से जो उक्त न्यायालय के जय पत्र दिनांक-06.04.2019 से प्राप्त हुआ है जिसपर प्रथम पक्ष का स्वामित्व, अधिकार एवं प्राप्त है और प्रथम पक्ष अपने-अपने हिस्से सम्पत्ति के निश्वत अंचल कार्यालय दानापुर के पंजी-2 में नामांकित करवाकर भू-राजस्व रसीद कटवाती चली आ रही है जिसका क्रमशः जमाबंदी/भाग वर्तमान-107, पृष्ठ सं0-4 एवं जमाबंदी/भाग वर्तमान-107, पृष्ठ सं0-6 सम्पत्ति हर प्रकार के स्वत्वदोष एवं ऋणभार से मुक्त है।

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
DIRECTOR

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
Director
24/07/2019

अनीता प्रकाश
24/07/19

अमिता देवी
24/07/19

यह कि अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के निश्चत द्वितीय पक्ष पूर्व में श्री अशोक प्रसाद, श्री आलोक कुमार, श्री अनुरंजन प्रसाद, सभी पुत्रगण स्व0 नरेन्द्र प्रसाद के साथ डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक–20.03.2013 एवं दिनांक–29.05.2012 जिला निबंधन कार्यालय पटना के माध्यम से कर चूके थे जिसका दस्तावेज संख्या क्रमशः 8261 एवं 16703 है जो 31.25 डी0 क्षेत्रफल के लिये है जिसका खाता नं0–391, प्लौट नं0–1597, रेभेन्यू थाना नं0–21 एवं तौजी नं0–5403 है।

यह कि उक्त डेवलपमेंट एग्रीमेंट के पश्चात प्रथम पक्ष के परिवार के सदस्यों के बीच स्वत्व बँटवारा संख्या–144/2003 का जय पत्र दिनांक–06.04.2019 पारित हुआ एवं संयुक्त परिवार के सभी सदस्यों को उक्त भूमि में 1/6 पर हिस्सा आवंटित किया गया। अतः यह एग्रीमेन्ट प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच निष्पादित की जा रही है।

यह कि प्रथम पक्ष अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहती हैं और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया है:–

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करती हैं कि यह भूखण्ड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त हैं तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं हैं। इस जमीन से सम्बंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य हैं और यह भूखण्ड बिहार सरकार के जमीन को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती हैं कि वे इस भूखण्ड के पूर्णतः मालकिन हैं तथा बेचने आदि का सभी

MARUTIYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

अधिकार प्राप्त हैं, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे हैं, न दान किये है, न ही रेहन रखे है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ,इंजिनियर, आर्किटैक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सहायता प्रदान करेंगी तथा व्यय द्वितीय पक्ष करेंगे जैसे उक्त भूखण्ड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य बिकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बौण्ड्रीवाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष विकास एकरारनामा निबंधित होने के तिथि से एक सप्ताह के भीतर इस भूखण्ड को द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप देंगे साथ ही द्वितीय पक्ष के विकास के क्रिया-कलापों में किसी तरह का हस्तक्षेप नहीं करेंगे।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगी और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगी।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती हैं कि उक्त भूखण्ड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं हैं, अगर ऐसा पाया जाता हैं तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उस भूखण्ड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यों में खर्च, किये गए राशि लेने के हकदार होंगे। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती हैं कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेंगी।

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
उमेश कुमार
DIRECTOR

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
उमेश कुमार
24/07/2019

अनीमा देवी
24/07/19

अनीता प्रकाश
24/07/19

6. यह कि दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष का **हिस्सा 50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) तथा **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा।

7. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करती हैं कि ऊपर वर्णित भू-स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं हैं, अगर ऐसा होता भी हैं तो वह शर्त संख्या-6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदारी होगा न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

8. यह कि प्रथम पक्ष के सभी सदस्यगण मिलकर सामुहिक रूप से इस भूखण्ड पर इस बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु पी0आर0डी0ए0/ पी0एम0सी0एच0/ नगर परिषद दानापुर निजामत से स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे तथा नक्शा इस दस्तावेज के साथ संलग्न रहेगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

10. यह कि प्रथम पक्ष पुनः सहमत हैं कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य कारणवश जैसे कि भूखण्ड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थिति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

MAHURIYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
DIRECTOR

11. यह कि अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पत्ति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते सलटना होगा तो दोनो पक्षों के रजामंदी से होगा।

12. यह कि प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण में कार्य का निरीक्षण कर सकती हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या वैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष संबंधित कार्यालय से नक्शा स्वीकृत होने कि तिथि से 05 वर्ष 06 माह में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता हैं तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितय पक्ष को 6 माह (छः माह) का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

14. यह कि बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकती हैं या अपने पास रख सकती हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

15. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट बैंक, सिढ़ी, लिफ्ट इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

16. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि इस कम्पलेक्श का नाम आपकी मरजी से रहेगा।

MAITRIYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
DIRECTOR

MAITRIYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
Director
24/07/2019

अनीता देवी
24/07/19

अनीता प्रकाश
24/07/19

17. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबावदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

18. विकासकर्त्ता आपस-पड़ोस के दुसरे भूखण्ड को इसके साथ सम्मिलित करके निर्माण या विकास कराना चाहें तो सम्मलित करके नक्सा पास करा सकते है इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

19. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अपने सुविधानुसार करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/ वितीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों/पार्किंगों के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ **50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)** क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे।

20. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एसोसियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) को बनाया जायेगा जो इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख रखाव करेंगे।

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्बिट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

22. यह कि भविष्य में बहुमंजिली मारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्रधिकार से पूर्व बने बहुमंजिली इमारत से उपर निर्माण करने की स्वीकृति

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

मिलती है तब इसका निर्माण कार्य विकासकर्त्ता करेंगे प्रथम पक्ष के सहमती से और जो भी खर्च निर्माण मेंहोगाउसका वहन द्वितीय पक्ष/विकासकर्त्ता करेंगे। इस अतिरिक्त निर्माण में भी प्रथम पक्ष का हिस्सा 50% होगा तथा शेष 50% हिस्सा द्वितीय पक्ष/विकासकर्त्ता का होगा।

23. यह कि नक्शा स्वीकृति के एक महीनाके भीतर विकासकर्त्ता एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से का निर्धारण कर लेंगे एवं अपने-अपने हिस्से से संबंधित सहमति पत्र ननजूडिसियल स्टाम्प पेपर पर निष्पादन करेंगे।

24. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष एवं भू-खण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष फ्लैओ का बैंटवारानगर निगम से नक्शा पारित होने के बाद दोनो के हिस्सों के अनुसार (50-50 प्रतिशत) सभी तल्लो पर एवं सभी दिशाओं के आधार पर कर लेंगे। इसके बाद दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्से के फ्लैटो की विक्री आदि संबंधित कार्य करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

25. यह कि श्रीमती अनिता प्रकाश-भूखण्ड स्वामी सं0-1 को 6,00,000/-(छः लाख रूपये) एवं श्रीमती उर्मिला देवी-भूखण्ड स्वामी सं0-2 को 6,00,000/- (छः लाख रूपये) ननरांशि के रूप में द्वितीय पक्ष/विकासक द्वारा देना तय हुआ है जिसमें से द्वितीय पक्ष/विकासक द्वारा दोनो भू-स्वामियों को 2,00,000/- - 2,00,000/- रूपये का भुगतान पूर्व में ही चेक द्वारा की जा चुकी है।

26. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पक्ष (पंच) की नियुक्ति अविरेशन

उर्मिला देवी 24/07/19

अनीता प्रकाश 24/7/19

अमर कुमार Director 24/07/2019

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

अमर कुमार

एक्ट 1940 एवं अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

27. यह कि इस वसीका विकास एकरारनामा में जो बातें अंकित नहीं है उसके लिए बिहार अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनो पक्ष उक्त एक्ट के अनुसार अपने अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होगें।

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमित कुमार
24/07/2019
DIRECTOR

सिड्यूल

उपर वर्णित भूस्वामियों के भूखण्ड का विवरणः-

मवाजी-9.8332 डिसमिल (नौ दशमलव आठ तीन तीन दो डिसमिल) समतुल्य-4282.555 वर्गफीट, भूखण्ड के अंश भाग पर निर्मित मकान जिसका कुल निर्मित क्षेत्र-1784 वर्गफीट पक्का छतपोश है, अवस्थित मौजा/महल्ला-दानापुर गोला रोड (पुरानी बस्ती), परगना-फुलवारी, थाना एवं अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय तथा जिला-पटना, जिसका मूल्यांकन थाना कोड नं0-109, रेभेन्यू थाना नं0-21 (इक्कीस), तौजी नं0-5403, खाता नं0-391 (तीन सौ एकानवे), सर्वे प्लौट नं0-1597 (एक हजार पाँच सौ संतानवे) जिसकी चौहद्दी नीचे दी गयी है। वर्णित सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) एवं नगर परिषद दानापुर निजामत क्षेत्रान्तर्गत है जिसकी चौहद्दी इस प्रकार हैः-

अनीता एक्का
24/07/19

अर्चना देवी
24/07/19

चौहद्दी

उत्तर - अर्चना देवी उर्फ आशा देवी

दक्षिण - अशोक प्रसाद, अलोक कुमार एवं अनुरंजन प्रसाद द्वारा द्वितीय पक्ष के पक्ष में विकास एकरारनामा पूर्व में किये है।

पूरब - मेन गोला रोड

पश्चिम - श्रीमती किरण देवी

अवर निबंधन कार्यालय

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमित कुमार
DIRECTOR

मूल्यांकन

वर्णित भूखण्ड मय मकान का कुल मूल्य मो0-1,32,15,000/-रूपये मात्र पर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

आवासीय भूखण्ड का मूल्य-	1,10,75,000/-
1784 वर्गफीट में निर्मित पक्का मकान का मूल्य-	21,40,000/-
कुल	-1,32,15,000/-

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर-

1. Ranjan Kumar.
S/o Sri Niwas Sinha
Usha Kunj, APP. Road
No-5, Punai Cook
Patna-23
24-07-2019

(प्रथम पक्ष)
भू-स्वामी का हस्ताक्षर

अनिता प्रकाश
24/07/19

उर्मिला देवी
24/07/19

2. Sanyam Kumar
S/o Late Kailash Prasad
156, Near St. Karen's School,
Gola Road, Bailey Road,
Patna-801503
24/07/2019

(द्वितीय पक्ष)
बिल्डर का हस्ताक्षर

अमर कुमार
24/07/19

चेक लिस्ट से मिलान किया

सही पाया

Prakash
अनिता प्रकाश

MAHURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'.Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 288500/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 309000/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	20000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Registering Officer
Danapur

Date: 24/07/2019

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Wednesday, 24th July 2019 by Anita Prakash W/O Late Kailash Prasad by profession Others. Status - Executant

अनीता प्रकाश
24-07-19

Signature/L.T.I. of Presentant

Date: 24/07/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 236 on page no. 232 to 243 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 37 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ranjan Kumar' age '53' Sex 'M', 'S/O- Sriniwas Sinha', resident of 'Usha Kunj, Punaichak, Phulwari Sharif, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 17/08/2019

DEED NO: 11549

8/17/2

Registering Officer
Danapur

Date : 24/07/2019

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office, Danapur in Book No. 1 Volume No. 236 on page no. 232 to 243 for the year 2019 and stored in CD Volume No. 37 , year 2019. The document no. is printed on the front Page of the document.

Token No. : 10965 Year : 2019 S.No. : 10431 SCORE Ver.4.1 Deed No. : d No. :

Registering Officer
Danapur

Date : 17/08/2019

DEED NO: 11549

MAHURIA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT LTD

7/24/201



SBI State Bank of India
भारतीय स्टेट बैंक

Date दिनांक 24/07/2019

A/c No. 30978446198

For the Credit of
के खाते में जमा करने हेतु राजपुर स्कोर

Amount (in words) Rupees
(रु. (शब्दों में)) पांच सौ रुपया मात्र

Details of Cash/Cheques रोकड़ / चेकों का विवरण		P. ₹
	500	00
	500	00

P.F. No.-3927237
SNEHLATA MEMBRANE

Cashier रोकड़िया	Cash/Passing Officer रोकड़/पासकर्ता अधिकारी

2802201307240 43

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
DIRECTOR

E-CHALLAN
Government of Bihar
BTC-4

Valid Upto	:	08/08/2019	Date	:	24/07/2019 11:41:34 AM
GRN	:	BHR2019073305O8M			
Department	:	Registration, Excise & Prohibition Department			
Office Name	:	Danapur	From	:	
Financial Year	:	2018-2019	To	:	
Treasury	:	Danapur			

ACCOUNT HEAD DETAILS	PAY AMOUNT
R0030021030001-75-49-STAMP DUTY ON IMPRESSING OF DOCUMENTS	288500.00
R0030031040001-75-49-FEES FOR REGISTERING DOCUMENTS	20000.00
R0029008000006-00-01-LANDLORD REVENUE AND PROCESSING FEES	0.00
Total Amount : Rupees Three Lac Eight Thousand Five Hundrad Only	308500.00

PAYER DETAILS		
Tax ID (if any)	:	
Unique Id	:	
Name	:	MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS
Address	:	BAGHPAN HOUSE, WEST PATEL NAGAR, PATNA-23

PAYMENT DETAIL		FOR USE IN RECEIVING BANK			
BANK Name	:	CIN	null	REF No	CPT6275279
Branch	:	Date & Time :	24/07/2019 11:41:34 AM		
		Scroll No & Date :			

भारतीय स्टेट बैंक/SBI
दानापुर शाखा 01254, पटना
24 JUL 2019
P.E. No.-3927237
SNEHLATA HEMBRAM

STATE BANK OF INDIA * DANAPUR *

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
DIRECTOR

भारत सरकार
Government of India



रंजन कुमार
Ranjan Kumar
जन्म तिथि/DOB: 10/01/1964
पुरुष/ MALE

6390 1293 2312
VID : 9177 0221 3489 3593

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पता:
अवस्थित: श्री निवास सिन्हा, उषा कुंज, नॉर्थ ऑफ रोड न 5,
पुनाईचक, फुलवारी, पटना,
बिहार - 800023

Address:
S/O: Sri Niwash Sinha, Usha Kunj, North Off
Road No 5, Punaichak, Phulwari, Patna,
Bihar - 800023

6390 1293 2312
VID : 9177 0221 3489 3593

Ranjan kumar
24.07.2019

मो. - 7256865413

पहचानकर्ता

SAHARYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
DIRECTOR

Serial No. 11399 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11130

Serial No. 11399 Deed No. 11130

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **09/08/2019** by **Archana Devi Urf Asha Devi**
A stamp duty of Rs. **138000**/- and other fees of Rs. **20500**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **11130** in Book No. **1**, Volume No. **226** on pages from **346** to **358** and has been preserved in total **13** pages in C.D. No. **35** / Year **2019**

Signature with Date
(**Aparna Shiva**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 09/08/2019 Token No: 11979 /2019

11979/153

Scanned by:

(डेवलपमेंट एग्रीमेंट)

यह इकरारनामा (एग्रीमेंट) आज दिनांक-
2019 को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

श्रीमती अर्चना देवी उर्फ आशा देवी, पति श्री राजीव रतन पंडित, निवास स्थान-गोला रोड आवास सं0-156, संत कैरेन्स स्कूल के सामने, थाना एवं दानापुर, जिला- पटना, पिन कोड-801503, वर्तमान निवास स्थान-कुम्हार टोली, नेउरा, थाना-बिहटा, जिला-पटना, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक भू-स्वामी (प्रथम पक्ष)। MOB-7479798418

(प्रथम पक्ष)

अर्चना देवी उर्फ आशा देवी
8/8/2019

अमर कुमार
08/08/2019

दस्तावेज जाचाँ
हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

8/8/19

MANURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार

(''भू-स्वामी'' प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भू-खण्ड स्वामी से/भू-खण्ड स्वामी के भू-खण्ड से विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

एवं

मेसर्स मौर्य बिहार कन्सट्रक्शनस प्रा.लि. (M/s MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PRIVATE LIMITED) एक कम्पनी जो कम्पनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है,जिसका निबंधन संख्या-U45200BR2011PTC016875 जिसका पंजीकृत कार्यालय-''बचपन हाउस'' हनुमान पथ, पश्चिमी पटेल नगर, पटना-800023, द्वारा प्रबंध निदेशक-**श्री अमर कुमार** पिता स्व0 अलख देव सिंह, निवासी-हनुमान पथ, पश्चिमी पटेल नगर, पटना-800023, राज्य-बिहार, भारतीय नागरिक ''बिल्डर'' या ''डेवेलपर्स'' MOB-9113381463

(द्वितीय पक्ष)

(यहाँ ''द्वितीय पक्ष'' से अभिप्राय यह हैं कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से हैं सम्मिलित किया जाता है)

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष नीचे अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के भू-स्वामी हैं एवं वर्णित भूखण्ड, भू-स्वामी का खानदानी वो मौरूसी सम्पत्ति था जो स्वत्व बँटवारा वाद संख्या-144/2003 में सव जज-vi दानापुर के द्वारा पारित जय-पत्र के माध्यम से प्राप्त हुआ है। उक्त जय पत्र दिनांक-06.04.2019 संयुक्त संधि पत्र के आधार पर न्यायालय के द्वारा पारित किया गया है। प्रथम पक्ष अपने हिस्से जो उक्त न्यायालय के जय पत्र दिनांक-06.04.2019 से प्राप्त हुआ है जिसपर प्रथम पक्ष का स्वामित्व, अधिकार एवं प्राप्त है और प्रथम पक्ष अपने हिस्से सम्पत्ति के निश्वत अंचल कार्यालय दानापुर के पंजी-2 में नामांकित करवाकर भू-राजस्व रसीद कटवाती चली आ रही है जिसका क्रमशः जमाबंदी/भाग वर्तमान-107,

अर्चना देवी उर्फ अर्चना देवी
8/8/2019

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
Director
08/08/2019

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

पृष्ठ सं0-5 है। सम्पत्ति हर प्रकार के स्वत्वदोष एवं ऋणभार से मुक्त है।

यह कि अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड के निश्वत द्वितीय पक्ष पूर्व में श्री अशोक प्रसाद, श्री आलोक कुमार, श्री अशुरंजन प्रसाद, सभी पुत्रगण स्व0 नरेन्द्र प्रसाद के साथ डेवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक-20.03.2013 एवं दिनांक-29.05.2012 जिला निबंधन कार्यालय पटना के माध्यम से कर चूके थे जिसका दस्तावेज संख्या क्रमशः 8261 एवं 16703 है जो 31.25 डी0 क्षेत्रफल के लिये है जिसका खाता नं0-391, प्लौट नं0-1597, रेभेन्यू थाना नं0-21 एवं तौजी नं0-5403 है।

यह कि उक्त डेवलपमेंट एग्रीमेंट के पश्चात प्रथम पक्ष के परिवार के सदस्यों के बीच स्वत्व बँटवारा संख्या-144/2003 का जय पत्र दिनांक-06.04.2019 पारित हुआ एवं संयुक्त परिवार के सभी सदस्यों को उक्त भूमि में 1/6 पर हिस्सा आवंटित किया गया। अतः यह एग्रीमेन्ट प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच निष्पादित की जा रही है।

यहे कि प्रथम पक्ष अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहती हैं और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया है:-

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करती हैं कि यह भूखण्ड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त हैं तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं हैं। इस जमीन से सम्बंधित किसी प्रकार का कोई केश न्यायालय में नहीं है यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य हैं और यह भूखण्ड बिहार सरकार के जमीन को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने

अर्चना देवी उर्फ अर्चना देवी
8/8/2019

BHARTIYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
Director
08/08/2019

BHARTIYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती हैं कि वे इस भूखण्ड के पूर्णतः मालकिन हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त हैं, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे हैं, न दान किये है, न ही रेहन रखे है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ,इंजिनियर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सहायता प्रदान करेंगी तथा व्यय द्वितीय पक्ष करेंगे जैसे उक्त भूखण्ड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य विकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बौण्ड्रीवाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष विकास एकरारनामा निबंधित होने के तिथि से एक सप्ताह के भीतर इस भूखण्ड को द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप देंगे साथ ही द्वितीय पक्ष के विकास के क्रिया-कलापों में किसी तरह का हस्तक्षेप नहीं करेंगे।

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगी और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगी।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती हैं कि उक्त भूखण्ड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं हैं, अगर ऐसा पाया जाता हैं तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उस भूखण्ड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च, किये गए राशि लेने के हकदार होंगे। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करती हैं कि निर्माण

अर्चना देवी उर्फ आशा देवी
आशा देवी
8/8/2019

MARURTA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
आनंद कुमार
Director
08/08/2019

MARURTA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेंगी।

6. यह कि दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष का **हिस्सा 50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) तथा **50 प्रतिशत** (पचास प्रतिशत) हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा।

7. यह कि प्रथम पक्ष यह घोषणा करती हैं कि ऊपर वर्णित भू-स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं हैं, अगर ऐसा होता भी हैं तो वह शर्त संख्या-6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदारी होगा न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

8. यह कि प्रथम पक्ष के सभी सदस्यगण मिलकर सामुहिक रूप से इस भूखण्ड पर इस बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु- पी0आर0डी0ए0/ पी0एम0सी0एल0/ नगर परिषद दानापुर निजामत से स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे तथा नक्शा इस दस्तावेज के साथ संलग्न रहेगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

10. यह कि प्रथम पक्ष पुनः सहमत हैं कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य कारणवश जैसे कि भूखण्ड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थिति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थिति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

अर्चना देवी उर्फ अर्चना देवी
8/8/2019

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
DIRECTOR
8/8/2019

11. यह कि अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पत्ति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते सलटना होगा तो दोनो पक्षों के रजामंदी से होगा।

12. यह कि प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण में कार्य का निरीक्षण कर सकती हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष संबंधित कार्यालय से नक्शा स्वीकृत होने कि तिथि से **05 वर्ष 06 माह** में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता हैं तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितय पक्ष को 6 माह (छः माह) का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

14. यह कि बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकती हैं या अपने पास रख सकती हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

15. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट बैंक, सिढ़ी, लिफ्ट इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

16. दोनो पक्ष के सहमति से कम्पलेक्श का नाम रखा जायेगा।

17. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया

अर्चना देवी उर्फ आशा देवी
8/8/2019

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
आशा कुमार
08/08/2019

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

राशि अथवा अन्य प्रकार की जबावदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

18. विकासकर्त्ता आपस-पड़ोस के दुसरे भूखण्ड को इसके साथ सम्मिलित करके निर्माण या विकास कराना चाहें तो सम्मलित करके नक्सा पास करा सकते है इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

19. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अपने सुविधानुसार करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/ वितीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों/पार्किंगों के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ **50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत)** क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे।

20. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एसोसियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) को बनाया जायेगा जो इस एसोसियेशन के सदस्य होंगे और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख रखाव करेंगे।

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

22. यह कि भविष्य में बहुमंजिली मारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम/सक्षम प्राधिकार से पूर्व बने बहुमंजिली इमारत से उपर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तब इसका निर्माण कार्य विकासकर्त्ता करेंगे प्रथम पक्ष के सहमती से और जो भी खर्च निर्माण मेंहोगाउसका वहन द्वितीय पक्ष/विकासकर्त्ता करेंगे। इस

अर्चना देवी उर्फ आशा देवी
8/8/2019

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
Director
08/08/2019

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

अतिरिक्त निर्माण में भी प्रथम पक्ष का हिस्सा 50% होगा तथा शेष 50% हिस्सा द्वितीय पक्ष/विकासकर्त्ता का होगा।

23. यह कि नक्शा स्वीकृति के एक महीनाके भीतर विकासकर्त्ता एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से का निर्धारण कर लेंगे एवं अपने-अपने हिस्से से संबंधित सहमति पत्र ननजूडिसियल स्टाम्प पेपर पर निष्पादन करेंगे।

24. यह कि विकासकर्त्ता/द्वितीय पक्ष एवं भू-खण्ड स्वामी/प्रथम पक्ष फ्लैओ का बैंट्यारानगर निगम से नक्शा पारित होने के बाद दोनो के हिस्सों के अनुसार (50-50 प्रतिशत) सभी तल्लो पर एवं सभी दिशाओं के आधार पर कर लेंगे। इसके बाद दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्से के फ्लैटो की विक्री आदि संबंधित कार्य करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

25. यह कि श्रीमती अर्चना देवी उर्फ आशा देवी-भू-स्वामी को 6,00,000/-(छः लाख रूपये) ननराशि के रूप में द्वितीय पक्ष/विकासक द्वारा देना तय हुआ है जिसमें से द्वितीय पक्ष/विकासक द्वारा भू-स्वामी/प्रथम पक्ष को 2,00,000/-रूपये का भुगतान पूर्व में ही चेक द्वारा की जा चुकी है।

26. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पक्ष (पंच) की नियुक्ति अविट्रेशन एक्ट 1940 एवं अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

अर्चना देवी उर्फ आशा देवी
8/8/2019

SURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
Director
08/08/2019

SURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

27. यह कि इस वसीका विकास एकरारनामा में जो बातें अंकित नहीं है उसके लिए बिहार अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनो पक्ष उक्त एक्ट के अनुसार अपने अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होगें।

सिड्यूल

उपर वर्णित भूस्वामियों के भूखण्ड का विवरण:-

मवाजी-4.91 डिसमिल (चार दशमलव नौ एक छः छः डिसमिल) समतुल्य-2141.277 वर्गफीट, भूखण्ड के अंश भाग पर निर्मित मकान जिसमें सतही मंजिल पर निर्मित 240 वर्गफीट एवं प्रथम मंजिल पर निर्मित-240 वर्गफीट पक्का छतपोश है, अवस्थित मौजा/ महल्ला-दानापुर गोला रोड (पुरानी बस्ती), परगना-फुलवारी, थाना एवं अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय तथा जिला-पटना, जिसका मूल्यांकन थाना कोड नं0-109, रेभेन्यू थाना नं0-21(इक्कीस), तौजी नं0-5403, खाता नं0-391 (तीन सौ एकानवे), सर्वे प्लौट नं0-1597 (एक हजार पाँच सौ संतानवे) जिसकी चौहद्दी नीचे दी गयी है। वर्णित सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) एवं नगर परिषद दानापुर निजामत क्षेत्रान्तर्गत है जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है:-

चौहद्दी

उत्तर - महेन्द्र प्रसाद प्रजापति के जमीन पर निर्माणाधीन अपार्टमेन्ट

दक्षिण - श्रीमती अन्नीता प्रकाश एवं उर्मिला देवी द्वारा विकासकर्त्ता के पक्ष में विकास एकरारनामा किया गया

पूरब - मेन गोला रोड

पश्चिम - श्रीमती किरण देवी

मूल्यांकन

वर्णित भूखण्ड मय मकान का कुल मूल्य मो0-62,65,000/-रूपये मात्र पर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

आवासीय भूखण्ड का मूल्य-	55,40,000/-
480 वर्गफीट में निर्मित पक्का मकान का मूल्यं-	07,25,000/-
कुल-	62,65,000/-

अवर निबंधक दानापुर

8/8/2019

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

उमेश कुमार

Director

08/08/2019

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर-

1. रंजन कुमार
पिता - श्री निवास सिन्हा
उर्वी कुंजा, रोड नं० 4
पुनाई चक, पटना
8.08.2019

(प्रथम पक्ष)
भू-स्वामी का हस्ताक्षर

अर्चना देवी उर्फ आशा देवी
8/8/2019

2.
धनंजय कुमार सिंह
पिता - स्व. राम दास सिंह
आर० के पुरम
सगुना - खगौल रोड
दानापुर, पटना
08/08/19

(द्वितीय पक्ष)
बिल्डर का हस्ताक्षर

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
08/08/2019 Director

अशोक प्रसाद
स्व० नरेन्द्र प्रसाद
गोल्डा रोड
दानापुर, पटना
8/8/19

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
DIRECTOR

भारत सरकार
Government of India

रंजन कुमार
Ranjan Kumar
जन्म तिथि/D.O.B: 10/01/1964
पुरुष/ Male

6390 1293 2312
VID : 9177 0221 3489 3593

मेरा आधार, मेरी पहचान

Unique Identification Authority of India

पता:
S/O: श्री निवास सिन्हा, उषा कुरु, नॉर्थ ऑफ रोड न 5,
पुनाईचक, फुलवारी, पटना,
बिहार - 800023

Address:
S/O: Sri Niwash Sinha, Usha Kury, North Off
Road No 5, Punaichak, Phulwari, Patna,
Bihar - 800023

6390 1293 2312
VID : 9177 0221 3489 3593

Ranjan Kumar
09 - 08 - 2019

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
रंजन कुमार
DIRECTOR

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 138000/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 158500/-

Registration Fee

FEE PAID										
A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0	
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0	
A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0	
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0	
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0			
								TOTAL-	20000	

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20500

Date: 09/08/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Friday, 09th August 2019 by Archana Devi Urf Asha Devi W/O- Rajeev Ratan Pandit by profession Others. Status - Executant

अर्चना देवी उर्फ आशा देवी
9/8/2019

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:09/08/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Ranjan Kumar' age '52' Sex 'M', 'S/O- Sriniwas Sinha', resident of 'North Punaichak, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 09/08/2019

Registering Officer
Danapur

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 226 on pages on 346 -358, for the year 2019 and stored in CD volume No. CD-35 year 2019 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 09/08/2019

Registering Officer
Danapur

Token No. : 11979 Year : 2019 S.No. : 11399 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 11130

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT LTD

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR04866044984944R
Certificate Issued Date	:	07-Aug-2019 11:44 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ brshcil01/ DANAPUR SRO/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRSHCIL0105443034997089R
Purchased by	:	MS MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	MS MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	MS MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	1,38,000(One Lakh Thirty Eight Thousand only)
Reg. fee (Rs.)	:	20,000 (Twenty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred only)
Total Amount (Rs.)	:	1,58,500 (One Lakh Fifty Eight Thousand Five Hundred only)

58
9/8/19
11387
9/8/19

280220190809057

11979/19

8/8/2019

Do not write or type below this line

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
DIRECTOR

0008251336

Serial No. 8601 Book No. :- 1 Deed No. 8261

भारतीय गैर न्यायिक

भारत INDIA

रु. 500 FIVE HUNDRED RUPEES

पाँच सौ रुपये Rs. 500

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL



बिहार BIHAR E 331249

Serial No. 8601 Deed No. 8261

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 20/03/2013 by Ashok Prasad

A Stamp Duty of Rs. 405320/- and other Fees of Rs. 1079/- has been paid in it.

The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

The document has been registered as Deed No. 8261 in Book No. 1, Volume No. 180 on pages from 1 to 24 and has been preserved in total 24 pages in C.D. No. 28 / Year 2013

Date: 20/03/2013 Token No: 9120 /2013

Signature with Date
(Ashok Kumar Thakur)
Registering Officer, Patna

SCANNED

डेवलपमेंट एग्रीमेंट)

यह इकरारनामा (एग्रीमेंट) आज दिनांक-

2013 ईस्वी को निम्नांकित पक्षों के बीच निष्पादित किया जाता है।

MAHURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

1.श्री अशोक प्रसाद
2.श्री आलोक कुमार — पिता स्व0 नरेन्द्र प्रसाद
3.श्री अनुरंजन प्रसाद

सभी निवासी–गोला रोड (बेली रोड), थाना–दानापुर, जिला–पटना, जिला–पटना, भारतीय नागरिक भूखण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष)।

(प्रथम पक्ष)

(''भूखण्ड स्वामी'' प्रथम पक्ष से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है जिसका सम्बन्ध भू–खण्ड स्वामी से/भू–खण्ड स्वामी के भू–खण्ड से विधित प्रतिनिधि/कानूनी वारिसान सदस्य/उत्तराधिकारिगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि से अभिप्रेत है।)

एवम्

मेसर्स मौर्य बिहार कन्स्ट्रक्शनस प्रा0 लि0, एक कम्पनी जो कम्पनीज एक्ट 1956 द्वारा निबंधित है, जिसका निबंधन संख्या–U45200BR2011PTC016875, पंजिकृत कार्यालय–कान्ति वर्मा पथ, पश्चिम पटेल नगर, पटना–23, द्वारा प्रबंध निदेशक–श्री अमर कुमार पिता श्री अलख देव सिंह, निवासी–श्री राम पथ, पश्चिमी पटेल नगर, पटना,भारतीय नागरिक ''बिल्डर'' या ''डेवेलपर्स''

(द्वितीय पक्ष)

(यहाँ ''द्वितीय पक्ष'' से अभिप्राय यह हैं कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं चयनित उत्तराधिकारी से हैं, जिनका सम्बन्ध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से हैं सम्मिलित किया जाता है)

यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष नीचे अनुसूची–1 में वर्णित भूखंड के भूखंड स्वामी हैं और इस विलेख में वर्णित भूखण्ड, भूखण्ड स्वामी का खानदानी वो मौरूसी सम्पति है जिसके निस्वत श्री अशोक प्रसाद (प्रथम पक्ष सं0–1) ने विभाजन वाद सं0–144 सन्–2003 माननीय सव जज–1 दानापुर के न्यायालय में दाखिल किये जिसमें श्री अशोक प्रसाद–वादी एवं श्री नरेन्द्र प्रसाद वगैरह प्रतिवादीगण हुए। समयोपरांत वादी एवं प्रतिवादीगण ने आपस में संधि पत्र दाखिल किया और संधि पत्र बंटवारा सिड्यूल के अनुसार माननीय

अमर कुमार 20/03/2013
अनुरंजन प्रसाद 20/03/2013
आलोक कुमार 20/03/2013
अशोक प्रसाद 20/03/2013

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
DIRECTOR

उक्त न्यायालय ने अन्तिम जय पत्र पारित किया और संधि पत्र बंटवारा सिइयुल के अनुसार प्रथम पक्ष के सदस्यगण अपने-अपने हिस्से सम्पति पर अपने-अपने स्वामित्व एवं अधिकार स्वरूप भूस्वामी के रहते चले आ रहे है। सम्पत्ति हर प्रकार के स्वत्वदोष वो ऋणभार से मुक्त हैं तथा नुक्स हकियत बाददैन से पाक साफ है।

यह कि प्रथम पक्ष उपरोक्त जमीन पर भूकम्प अपरोधि बहुमंजिला ईमारत बनवाना चाहते हैं और इस उद्देश्य हेतु इसे उपर वर्णित द्वितीय पक्ष बिल्डर को निम्नलिखित तथ्यों एवं शर्तो पर दिया गया है:-

1. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि यह भूखंड पूर्णतः साफ सुथरा अर्थात सिलिंग, एक्युजिसन आदि से मुक्त हैं तथा इन पर किसी तरह का कर्ज, बकाया या ऋणभार नहीं है साथ ही इस जमीन पर किसी अन्य सरकारी विभाग से भी अटैचमेंट या एक्युजिसन से संबंधित कोई सूचना नहीं हैं। यह जमीन पूर्णतः बिक्री योग्य हैं और यह भूखंड बिहार सरकार के जमीन को किसी तरह से प्रभावित नहीं करता है और बहुमंजिला ईमारत के नक्शा पास होने में किसी तरह का बाधा या अड़चन नहीं होगा। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि वे इस भूखंड के पूर्णतः मालकिन हैं तथा इन्हें बेचने आदि का सभी अधिकार प्राप्त हैं, परन्तु अभी तक किसी के साथ न तो बेचे हैं, न दान किये है, न ही रेहन रखे है, न तो इस तरह का कोई अन्य इकरारनामा (एग्रीमेंट) स्टैंड करता है।

2. यह कि प्रथम पक्ष, इस एग्रीमेंट के बाद, द्वितीय पक्ष एवं इनके स्टाफ, इंजिनीयर, आर्किटेक्ट, एजेन्ट इत्यादि को हरेक तरह के सहायता प्रदान करेंगे तथा व्यय द्वितीय पक्ष करेंगे जैसे उक्त भूखंड पर जाने, रहने प्रचार हेतु बोर्ड लगाने या बिल्डिंग मटैरियल जमा करने हेतु एवं अन्य बिकास पूर्व कार्य, जमीन नापने, बौण्ड्रीवाल करने हेतु इत्यादि।

3. यह कि प्रथम पक्ष नक्शा स्वीकृत होने के एक सप्ताह के भीतर इस भुखंड को द्वितीय पक्ष को पूर्णतः खाली अवस्था में सौंप देंगे साथ ही द्वितीय पक्ष के विकास के क्रिया-कलापों में किसी तरह का हस्तक्षेप नहीं करेंगे।

MAHURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

DIRECTOR

4. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि यदि किसी प्रकार का झूठा दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई बिलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ेंगे।

5. यह कि प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं कि उक्त भुखंड से संबंधित इस तरह का कोई और एग्रीमेंट किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के साथ नहीं हैं, अगर ऐसा पाया जाता हैं तो द्वितीय पक्ष इस एग्रीमेंट को निरस्त करने हेतु एवं उस भूखंड पर निर्माण हेतु किये गये सभी कार्यो में खर्च, किये गए राशि का हर्जा-खर्चा के साथ लेने के हकदार होंगे। यह भी घोषणा करते हैं कि निर्माण अवधि में द्वितीय पक्ष के सामने किसी प्रकार की दिक्कतें पैदा नहीं करेंगे।

6. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि भवन निर्माण के बाद निर्मित भवन तथा पार्किंग में प्रथम पक्ष का हिस्सा 50 प्रतिशत(पचास प्रतिशत) तथा 50 प्रतिशत (पचास प्रतिशत) हिस्सा द्वितीय पक्ष का होगा।

7. प्रथम पक्ष यह घोषणा करते हैं कि ऊपर वर्णित भूखंड स्वामी के अलावा इसमें और किसी अन्य व्यक्ति का हिस्सा नहीं हैं, अगर ऐसा होता भी हैं तो वह शर्त संख्या-6 के अनुसार सिर्फ प्रथम पक्ष के हिस्से में से ही हिस्सेदारी होगा न कि द्वितीय पक्ष के हिस्सा से यानि कि द्वितीय पक्ष का हिस्सा किसी भी रूप में प्रभावित नहीं होगा।

8. प्रथम पक्ष के सभी सदस्यगण मिलकर सामुहिक रूप से इस भुखंड पर इस बिल्डर द्वारा भवन निर्माण करवाने हेतु पी0आर0डी0ए0/पी0एम0सी0 (एच0)/ नगर परिषद दानापुर निजामत से स्वीकृत होने वाले नक्शे पर हस्ताक्षर करेंगे तथा नक्शा इस दस्तावेज के साथ संलग्न रहेगा।

9. प्रथम पक्ष इस बात पर भी सहमत हैं कि समय-समय पर जरूरत पड़ने वाले सभी तरह के पेपर डीड एवं अन्य कागजात द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगे।

अशोक कुमार 20/03/2013

अनुरंजन प्रसाद 20/03/2013

आलोक कुमार 20/03/2013

अशोक प्रसाद 20/3/2013

SAHURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

अमर कुमार

10. प्रथम पक्ष पुनः सहमत हैं कि अगर निर्माण कार्य में विघ्न या निर्माण कार्य कारणवश जैसे कि भूखंड से संबंधित किसी तरह का विवाद या न्यायालय का आदेश से बंद हो या वैसी परिस्थति में जो कि बिल्डर के नियंत्रण से बाहर हो वैसी परिस्थति में जरूरत अनुसार निर्माण अवधि सहमति से बढ़ाई जाएगी।

11. अगर द्वितीय पक्ष को किसी समय भविष्य में उस सम्पति/भवन पर से हटाना या छोड़ना पड़ता हैं जैसे टाईटील में कमी या इस तरह के अन्य विवाद के चलते सलटना होगा तो दोनो पक्षों के रजामंदी से होगा।

12. प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि निर्माण में कार्य का निरीक्षण कर सकते हैं और किसी तरह का त्रुटि होने पर बिल्डर से कहकर उसका सुधार करवायेंगे अधिकृत या बैद्य कार्य बंद कराने का अधिकार नहीं होगा।

13. यह कि द्वितीय पक्ष संबंधित कार्यालय से नक्शा स्वीकृत होने कि तिथि से 05 वर्ष 06 माह में निर्माण करके प्रथम पक्ष को उनका हिस्सा सौप देंगे। उक्त अवधि में अगर प्रथम पक्ष का हिस्सा नहीं मिलता हैं तो प्रथम पक्ष के द्वारा द्वितय पक्ष को 6 माह (छः माह) का अतिरिक्त समय निर्माण हेतु दिया जाएगा।

14. बिल्डर अपने हिस्से को किसी भी व्यक्ति को सीधे बिक्रय कर, बिक्रय-पत्र निष्पादित कर सकते हैं और इस कार्य में प्रथम पक्ष को किसी भी प्रकार का आपत्ति नहीं होगा। ठीक उसी प्रकार प्रथम पक्ष को अधिकार होगा कि वे अपने हिस्से को किसी से बेच सकते हैं या अपने पास रख सकते हैं उसमें द्वितीय पक्ष को कोई अधिकार नहीं होगा।

15. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि सबसे उपरी छत, सेट बैंक, सिढ़ी इत्यादि पर सभी रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा और व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का दावा नहीं रहेगा।

अनुपम प्रसाद
20/03/2013

आलोक कुमार
20/03/2013

सुनील प्रसाद
20/03/2013

SURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

16. दोनो पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि इस कम्पलेक्श का नाम " " रहेगा।

17. सभी तरह के खर्चो का निष्पादन इस एग्रीमन्ट के निष्पादन के तिथि से डेवलपर्स यानि कि द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जाएगा परन्तु एग्रीमेन्ट के पहले का बकाया राशि अथवा अन्य प्रकार की जबावदेही प्रथम पक्ष की ही होगी।

18. विकासकर्त्ता आस-पड़ोस के दुसरे भूखण्ड को इसके साथ सम्मिलित करके निर्माण या विकास कराना चाहें तो सम्मलित करके नक्सा पास करा सकते है इसमें प्रथम पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

19. यह कि निर्माण कार्य के मार्ग में द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा जिससे कि प्रस्तावित योजना का कार्यान्यवन हो सके। निर्माण कार्य में लागत पूँजी समावेश द्वितीय पक्ष डेवलपर्स अपने सुविधानुसार करेंगे। पूँजी मुहैया हेतु द्वितीय पक्ष किसी भी बैंक/ वितीय संस्थान से आर्थिक ऋण निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से को मॉरगेज कर अथवा प्रस्तावित योजना के तहत फ्लैटों/पार्किंगों के एवज में बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ 50 (पचास) प्रतिशत क्षेत्र पर ही द्वितीय पक्ष करेंगे। किसी भी हालत में प्रश्नगत भूखंड बिल्डर बंधक नहीं रखेंगे।

20. यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के बाद विकासकर्त्ता द्वारा एसोसियेशन सभी फ्लैट धारियों (फ्लैट मालिकों) को बनाया जायेगा जो इस एसोसियेशन के सदस्य होगें और सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख रखाव करेंगे।

अशोक प्रसाद
20/3/2013

अशोक कुमार
20/03/2013

अनुरंजन प्रसाद
20/03/2018

अशोक कुमार
20/03/2013

अशोक प्रसाद
20/3/2013

SAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS P
अमर कुमार
20/03/2013
Director

SAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT LTD.
अमर कुमार
DIRECTOR

21. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट के तहत किया जाएगा।

22. यह कि भविष्य में यह बहुमंजिली इमारत बनने के बाद अगर पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित), पटना नगर निगम/सक्षम पदाधिकारी से पूर्व बने बहुमंजिली इमारत से उपर निर्माण करने की स्वीकृति मिलती है तब इसका निमार्ण कार्य विकासकर्त्ता करेंगे प्रथम पक्ष के सहमती से और जो भी खर्च निर्माण में होगा उसका वहन द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता करेंगे। इस अतिरिक्त निर्माण में भी प्रथम पक्ष का हिस्सा 50% होगा तथा शेष 50% हिस्सा द्वितीय पक्ष/विकासकर्त्ता का होगा।

23. यह कि नक्शा स्वीकृति के एक महीना के भीतर विकासकर्त्ता एवं भूखण्ड स्वामी अपने-अपने हिस्से का निर्धारण कर लेंगे एवं अपने-अपने हिस्से से संबंधित सहमति पत्र ननजूडिसियल स्टाम्प पेपर पर निष्पादन करेंगे।

24. यह कि विकासकर्त्ता (द्वितीय पक्ष) एवं भू-खण्ड स्वामी (प्रथम पक्ष) फ्लैटो का बँटवारा नगर निगम से नक्शा पारित होने के बाद दोनो के हिस्सों के अनुसार (50-50 प्रतिशत) सभी तल्लो पर एवं सभी दिशाओं के आधार पर कर लेंगे। इसके बाद दोनो पक्ष अपने-अपने हिस्से के फ्लैटो के बिक्री आदि संबंधित कार्य करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

25. यह कि किसी तरह का विवाद या मतभेद इस डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट के अनुसार उत्पन्न विवाद लाभांश प्रतिशत के संबंध में निर्मित क्षेत्र के लिए प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष के बीच में निष्पादित हुआ उसके लिए निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पक्ष (पंच) की नियुक्ति अविट्रेशन एक्ट 1940 एवं अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 तथा संशोधित नियम के तहत किया जायेगा।

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

26. यह कि इस वसीका विकास एकरारनामा में जो बातें अंकित नहीं है उसके लिए बिहार अपार्टमेन्ट एक्ट 2006 लागु रहेगा तथा दोनो पक्ष उक्त एक्ट के अनुसार अपने अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होगें।

सिड्यूल

उपर वर्णित भूस्वामियों के भुखंड का विवरणः- मवाजी-04 कट्ठा (चार कट्ठा),समतुल्य-12.5 डिसमिल भूखण्ड के अंश भाग पर निर्मित मकान जिसमें 3600 वर्गफीट पक्का छतपोश एवं द्वितीय तल पर 600 वर्गफीट करकटपोश है अवस्थित मौजा- दानापुर गोला रोड, परगना-फुलवारी, थाना एवं अवर निबंधन कार्यालय-दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय तथा जिला-पटना, जिसका मूल्यांकन थाना कोड नं0-109, रेभेन्यू थाना नं0-21 (इक्कीस), तौजी नं0-5403, खाता नं0-391(तीन सौ एकानवे), सर्वे प्लौट नं0-1597 (एक हजार पाँच सौ संतानवे) जिसकी चौहद्दी नीचे दी गयी है। वर्णित सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) एवं नगर परिषद दानापुर निजामत क्षेत्रान्तर्गत है।

चौहद्दी

उत्तर - महेन्द्र प्रसाद प्रजापति का परती जमीन
दक्षिण - सहायक सड़क
पूरब - मेन गोला रोड
पश्चिम- मौर्य बिहार कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०,

मूल्यांकन

वर्णित सम्पति का मूल्य मो0-2,01,90,500/- मात्र पर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

आवासीय भूखण्ड का मूल्य-	1,18,75,000/-
3600 वर्गफीट में निर्मित	
पक्का मकान का मूल्य-	0,57,60,000/-
600 वर्गफीट करकटपोश	0,07,20,000/-
मकान का मूल्य-	1,83,55,000/-
10प्रतिशत बढ़ोतरी मूल्य-	0,18,35,500/-
कुल-	2,01,90,500/-

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD

निम्न गवाहों की उपस्थिति में उभय पक्षों ने इस विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) को पढ़कर, पढ़वाकर सुन समझकर बिना किसी जोर या दबाव के स्वस्थ मन एवं दिमाग से अपने-अपने शुभचिन्तकों एवं कानूनी सलाहकारो से विचार विमर्श कर इस पर हस्ताक्षर बनाया ताकि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाहगण का हस्ताक्षर-

1. धनंजय कुमार सिंह
पिता - स्व० रामदास सिंह
पश्चिमी पटेल नगर,
पटना

(प्रथम पक्ष)
भू-स्वामी का हस्ताक्षर

① अशोक प्रसाद
20/3/2013

② आलोक कुमार
20/03/2013

③ अनुरंजन प्रसाद
20/03/2013

2.

रंजन कुमार
रंजन कुमार
S/o श्री निवास सिन्हा
उषा कुंज, पुनाईचक
पटना

(द्वितीय पक्ष)
बिल्डर का हस्ताक्षर

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS P... LTD
अमर कुमार
20/03/2013
Director

MAURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.
अमर कुमार
DIRECTOR

स्पेसिफिकेशन

1. स्ट्रक्चर	:	आर.सी.सी. भूकम्परोधी
2. प्लास्टर	:	1/2 इंच प्लास्टरन (1:6) दिवाल एवं (1:4) सीलींग पी.ओ.पी. किया हुआ है।
3. दरवाजा	:	चौखट, सखुआ, 32 एम.एम. पैनल डोर के साथ
4. खिड़की	:	सखुआ चौखट, लोहा ग्रील के साथ
5. दिवार	:	(ए) अंदर फिनीशिंग वालपुट्टी (डबर कोट) एवं (बी) बाहर फिनीशिंग वालपुट्टी (डबर कोट) एवे वेदर कोट वाटर प्रुफ
6. सतह	:	बोर्डर (ग्रीन मार्बल) कके साथ ग्रोनाईट पोलिस, मिनियम / अनशपुर/राजकोट
7. किचेन	:	प्लेटफार्म ग्रेनाइट सतह – मार्बल मीनिमम, आशपुर/राजकोट ग्रेनाईट पौलिस के साथ। सिंक – स्टील दिवाल – स्लैब के उपर 2 फीट ऊँचाई तक ग्लेज टाईल्स
8. स्नानघर	:	सतह – मार्बल मीनिमम, आशपुर/राजकोट ग्रेनाईट पौलिस के साथ। दिवाल – 7 फीट ऊँचाई तक ग्लेज टाईल्स सेनेटरी – भारतीय / पश्चिमी टायलेट पेन फिटींग – स्टील प्लेटेड सी.पी. फिटींग आई.एस.आई मार्का का।
9. विद्युत वायरिंग	:	(क) कॉपर कन्डक्टर प्लास्टिक कारिड तार (हैवेल्स का या अन्य आई.एस.आई मार्क) (ख) पावर प्लक मास्टर बेडरूम तथा ड्राईंग रूम में। (ग) कुबुल प्वाईट तथा टेलीफोन प्वाईट मास्टर एस. सी. पोईंट, इंटरकॉम बेडरूम तथा ड्राईंग रूम में। (घ) आवश्यक लाइट तथा पंखा का प्वाइंट (इ) विद्युत मिटर पैनल के साथ (च) सईलेंस जेनरेटर (छ) लिफ्ट

MARURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT. LTD.

DIRECTOR

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp dut/ paid under Indian Stamp Act **Rs. 405320/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act **Rs. 0/-**

Amt.Paid By N.J Stamp Paper **Rs. 500/-**
Amt.paid through Bank Challan **Rs. 405899/-**

Registration Fee

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	LIi	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	LIii	0
A9	0	DD	0	I	150	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	250	J1	0	K2	0	Na	54
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		

TOTAL- 479

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 1079

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	600
Proc.Fee	0	
Total	0	

Date: 20/03/2013

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Wednesday, 20th March 2013 by Ashok Prasad S/O Late Narendra Prasad by profession Others. Status - Executant

20/3/2013

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:20/03/2013**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Dhannajay Kumar Singh' age '40' Sex 'M', 'Late Ram Das Singh', resident of 'Patel Nagar, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 20/03/2013

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 180 on pages on 1 -24 , for the year 2013 and stored in CD volume No. CD-28 year 2013 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 20/03/2013

Registering Officer
Patna

Token No. : 9120 **Year : 2013** **S.No. : 8601** **SCORE Ver.3.0** **Deed No . : 8261**

SURYA VIHAR CONSTRUCTIONS PVT LTD.